



## Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>126</b>   |
| Kontantpris | <b>17.995.000</b>    | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>17.386</b>        |             |              |
| Byggeår     | <b>2023</b>          | Energimærke | <b>A2020</b> |

Sagsnr. **103-8202**

---

**RealMæglerne** Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/nordhavn](http://www.realmaeglerne.dk/nordhavn)

# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Nordhavn ApS  
Ejendomsmæglere / CVR-nr. 39122006  
Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn  
Tlf. 43582100 / nordhavn@mailreal.dk  
www.realmaeglerne.dk/nordhavn

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026



## Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående penthouselejlighed på Kronløbsøen – et hjem, hvor æstetik, komfort og arkitektur forenes i perfekt harmoni. Fra entréen mødes du af en lys og gennemført stil, der fortsætter ind i det imponerende køkken-almrum med integreret stue – boligens naturlige samlingspunkt. Her er plads til både afslapning, madlavning og middage med panoramaudsigt over vandet.

En elegant trappe fører op til den private tagterrasse – en oase i højden med plads til sol, middage og udsigt så langt øjet rækker. Indretningen er stilren med lyse farver, sildebenparket og et eksklusivt Kustomhouse-køkken i mørk eg med marmorbordplade.

Boligen rummer to soveværelser: ét mod øst med adgang til badeværelse i lyse materialer og ét mod vest med store vinduer, altan og udsigt over havet. Hertil kommer et rummeligt walk-in closet, endnu et moderne badeværelse samt et praktisk bryggers med vaskesøjle.

Alt i alt en unik penthouse, hvor design, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed – og som ekstra plus er der ingen bopælspligt.

## Ejendommen:

Ejendommen, opført i 2023, repræsenterer det nyeste skud på stammen blandt Nordhavns arkitektoniske perler.

Med sit markante og moderne udtryk samt en placering helt ud til havnekanten fremstår bygningen som et ikon på Kronløbsøen – et arkitektonisk vartegn, hvor kvalitet og æstetik går hånd i hånd. Intet er overladt til tilfældighederne. Hver eneste detalje, fra materialevalg til formsprog, vidner om gennemtænkt design og kompromisløs udførelse. Resultatet er en ejendom, der udstråler eksklusivitet, elegance og tidløs modernitet.

## Området:

## Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

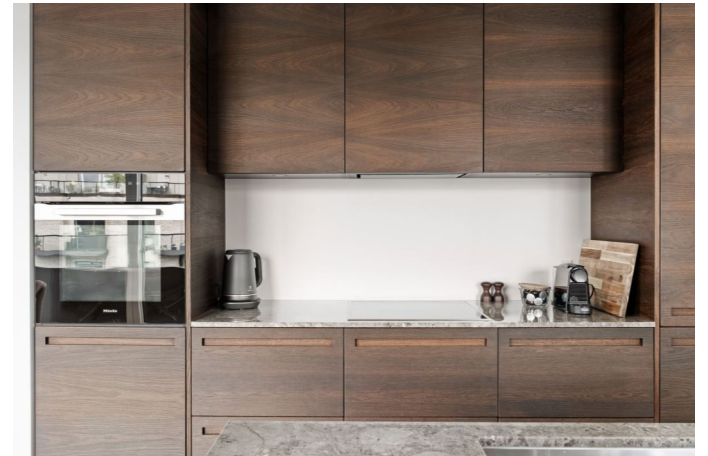
Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

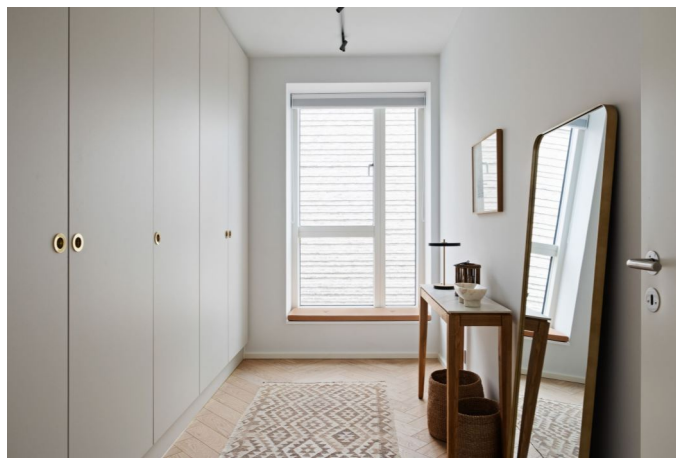
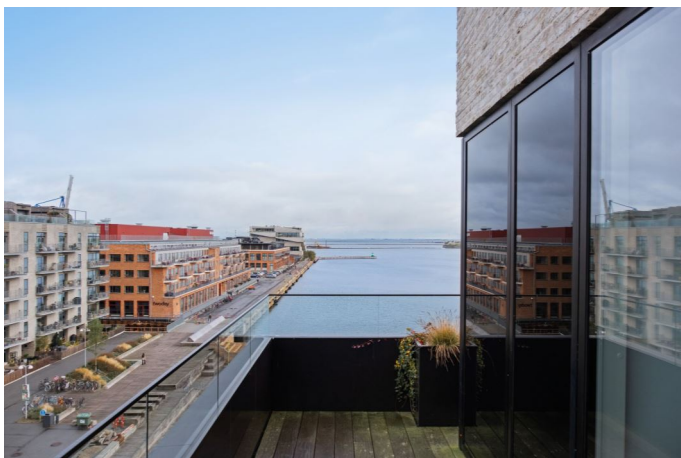
Dato: 29.01.2026



Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026



Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026







Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                  |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse        |
| Kommune:            | København                      |
| Matr.nr.:           | 8 Frihavnskvarteret, København |
| BFE-nr.:            | 100609089                      |
| Ejl.nr.:            | 99                             |
| Zonestatus:         | Byzone                         |
| Vand:               | Offentlig                      |
| Vej:                | Fælles/privat                  |
| Kloak:              | Offentlig                      |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme           |
| Opført/ombygget år: | 2023                           |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024           |
| Ejendomsværdi:               | 17.995.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 10.797.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 14.396.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 8.637.600 kr.  |

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 113 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 113 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 126 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Planer**

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

##### **Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 13.07.2022 lbnr. 1014080506 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ÅRHUSGADEKVARTERET

Nr. 2 lyst d. 03.11.2022 lbnr. 1014375355 Servitut vedrørende fremtidig betaling af tillægskøbesum

Nr. 5 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014498486 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

Nr. 6 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014501363 SERVITUT OM HUSBÅDE, BADEANLÆG MV. SAMT ANLØB

Nr. 7 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014503835 Deklaration vedr. bolværk m.m

Nr. 8 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014503921 SERVITUT OM OFFENTLIG ADGANG TIL FÆLLESAREALER

Nr. 9 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014503938 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLOIGT TIL FJERNVARME

Nr. 10 lyst d. 20.12.2022 lbnr. 1014504466 SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG

Nr. 12 lyst d. 10.02.2023 lbnr. 1014617767 Servitut om eksklusiv brugsret til Teknikrum i kælder

Nr. 13 lyst d. 10.02.2023 lbnr. 1014617782 Servitut om eksklusiv brugsret til Teknikrum i kælder

Nr. 14 lyst d. 08.03.2023 lbnr. 1014674264 VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN

Nr. 15 lyst d. 09.06.2023 lbnr. 1014888214 VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KRONLØBSØEN

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn - Miele  
Kogeplade - Miele  
Emhætte (fællessug)  
Vinskab - Pevino Imperial  
Køle/fryseskab - Miele  
Opvaskemaskine - Miele  
Vaskemaskine - Miele  
Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos if..  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.456 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: A conto  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

**Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:**

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026

| Ejerudgift 1. år:                 |     | Pr. år  | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|-----------------------------------|-----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat                 | kr. | 121.382 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 17.995.000 |
| Grundskyld                        | kr. | 44.052  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 109.850    |
| Rottebekæmpelsesgebyr, anslået    | kr. | 150     | Ejerskiftegebyr                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 2.000      |
| A/c fællesudgifter, drift         | kr. | 19.658  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. |            |
| A/c fællesudgifter, boligejere    | kr. | 14.283  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 18.106.850 |
| Fitness                           | kr. | 1.191   | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |            |
| Metroskat/tillægskøbesum, anslået | kr. | 7.920   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |
| Ejerudgift i alt 1 år             |     | 208.636 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### **Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 96.268 md./ 1.155.216 år Netto **ekskl.** ejerudgift 78.906 md./ 946.866 år v/24,00%  
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026  
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.





Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art                    | Realkredit-type | Restgæld   | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|---------------------------------|-----------------|------------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2,5% Obligationslån | Obligationslån  | 10.301.000 | 10.301.000   | 10.382.216    | DKK              | 2,45               | 379.334       | 28,00        | 3,46 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: G/F Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 21.227 i form af Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse G/F

Århusgadekvarteret/Anden hæftelse BY & HAVN

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 113/21640

Adm. fordelingstal: 113/21640

Sikkerhed til e/f: 56.345 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som foruren.

#### **Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel (60%) af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikrings løbetid.

#### **Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn**

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år (i 60 år) betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Det er ejerforeningen, der beslutter, hvordan foreningens samlede opkrævning skal fordeles i ejendommen, og det er også ejerforeningen, der står for at opkræve betaling blandt ejendommens boliger. Anslået udgift for nærværende lejlighed er indsat under ejerudgiften. Tillægskøbesummen pristalsreguleres



---

Adresse: Dunkerquegade 22, 5. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 103-8202  
Ejerudgift/md.: kr. 17.386

Dato: 29.01.2026

---

årligt. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den  
tinglyste servitut.

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger  
Fælles fitness rum

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Nordhavn  
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.